



司法解释名家解读丛书

最高人民法院

审理建筑物区分所有权纠纷案件司法解释

理解与运用

杨立新 主编

法律出版社

LAW PRESS·CHINA

《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》系最高人民法院关于《物权法》的第一部司法解释。本司法解释体现了下述鲜明的主题：以《物权法》的具体规定为依据，突出重点，解决《物权法》第六章“业主的建筑物区分所有权”规定中的适用难点和疑点问题，协调业主之间的权利义务关系，平衡业主与建设单位之间的利益关系，全面保护业主的建筑物区分所有权。

—— 杨立新

独角兽工作室
平面设计

上架建议：物权法



定价：35.00元

**最高人民法院
审理建筑物区分所有权纠纷案件
司法解释理解与运用**

主 编 杨立新

撰稿人 杨立新 刘召成

朱 巍 王丽莎

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院审理建筑物区分所有权纠纷案件司法解释理解与运用/杨立新主编. —北京:法律出版社, 2009.5

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9542 - 1

I. 最… II. 杨… III. 建筑物—所有权—研究—中国
IV. D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 070546 号

最高人民法院审理建筑物区分所有权
纠纷案件司法解释理解与运用

杨立新 主编

策划编辑 戴伟 张新新
责任编辑 张新新
装帧设计 马帅

© 法律出版社·中国

开本 A5

版本 2009 年 5 月第 1 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京恒达印刷有限公司

印张 14.5 字数 375 千

印次 2009 年 5 月第 1 次印刷

编辑统筹 法律应用出版分社

经销 新华书店

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939840

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9542 - 1

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

最高人民法院关于《中华人民共和国物权法》的第一部司法解释《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，经最高人民法院审判委员会2009年3月23日第1464次会议讨论通过，将于2009年10月1日起正式实施。这是一个非常重要的司法解释，关系到全国亿万人民群众，也就是建筑物区分所有权的业主的合法权益问题。在《物权法》实施中，有很多问题需要进行司法解释，最高人民法院选择这个全国人民最为关心，涉及到亿万人民群众切身利益的问题，率先作出司法解释，可以看出最高人民法院对贯彻执行《物权法》的决心，对保护民事主体物权的态度，以及贯彻科学发展观、建设社会主义和谐社会的良苦用心。

本司法解释体现了下述鲜明的主题：以《物权法》的具体规定为依据，突出重点，解决《物权法》第六章“业主的建筑物区分所有权”规定中的适用难点和疑点问题，协调业主之间的权利义务关系，平衡业主与建设单位之间的利益关系，全面保护业主的建筑物区分所有权。按照这样的思想审理建筑物区分所有权纠纷案件，能够保证准确适用《物权法》的相关规定，更好地保护业主的合法权利。

根据我的理解，按照具体内容以及逻辑关系，这部司法解释共有19个条文，可以分为四个部分：

第一部分，是关于建筑物区分所有权权利主体的规定。这部分规定是司法解释第一条，规定的内容是，什么人可以是业主，

即建筑物区分所有权的权利人。这一条文明确规定：依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。业主就是建筑物区分所有权的权利主体。更为重要的，是本条司法解释确定了事实业主的权利主体地位，即基于与建筑单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有该专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。这种业主就是事实业主，即订立了商品房买卖合同，房屋已经交付和占有，尚未办理房屋所有权转让登记的买房人。事实业主在现实社会中普遍存在。如果按照《物权法》的规定，买卖房屋没有进行所有权登记就不能取得房屋所有权，就不具有业主资格的话，事实业主就不是业主，就很难保护好事实业主的合法权益。司法解释的这一规定扩展了业主概念的外延，将事实业主也概括在业主的范畴之中，与业主予以同样的法律保护，是一个非常好的、也是实事求是的做法，对保护业主的建筑物区分所有权特别有利，是应当特别值得称道的。

第二部分，是司法解释对业主享有的区分所有建筑物的专有权及专有部分、共有权及共有部分和管理权的规定。这一部分规定的内容是第二条至第九条。《物权法》在第六章关于业主的建筑物区分所有权的规定中，只规定了专有部分和共有部分的概念，对其没有作出具体的解释；对于共有部分的规定，也只规定了部分共有部分，例如小区的道路、绿地、其他公共场所、公用设施、物业服务用房等，但没有做出全面规定。对于管理权的规定，也有很多需要解释的问题。这些问题不作规定，在实践中如何准确操作就存在问题。对此，司法解释在第二部分对这些问题作出了具体解释。

首先，司法解释规定了专有部分的具体界限，即“建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：（一）具有构造上的独立性，

能够明确区分；（二）具有利用上的独立性，可以排他使用；（三）能够登记成为特定业主所有权的客体。”从这三个方面界定专有部分的界限，是准确的，也便于掌握和操作。

其次，对于共有部分的范围，司法解释作出了原则性的规定，这就是“除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：（一）建筑物的基础、承重结构、外墙面、屋顶等基本建筑结构，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，消防避难层、设备层或者设备间等结构空间；（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。”概括起来，分为五个部分：一是基本建筑结构，二是公共通行部分，三是附属设施设备，四是其他结构空间，五是其他场所和设施。此外，司法解释对于车库、车位的具体问题作出了具体的规定，对于解决实际存在的问题和存在的纠纷，都规定了具体的处理界限，具有可操作性，便于实际操作。

再次，是对管理权具体问题的规定。这一部分规定的内容是第七条至第九条。重点解决的问题是：第一，改变共有部分、利用共有部分从事经营活动、处分共有部分以及业主大会或者管理规约确定应由业主共同决定的事项，都属于《物权法》第七十六条规定的“其他重大事项”，须经特别规则予以决定的规定，是对《物权法》关于“其他重大事项”的解释。第二，关于计算业主行使管理权的表决方法和计算的具体解释，特别规定了如何计算专有部分面积和建筑物总面积，计算业主人数和总人数的具体方法。《物权法》关于建筑物区分所有的面积计算和人数计算问题上，存在一定的缺陷。例如，建筑总面积并非每一个业主所有的面积的总和，因为还存在共有部分的面积，因此按照这样的计算方法，无法具体计算业主的多数意见。在人数计算上，也存在按户计算还是按人计算的差别。司法解释将建筑物区分所有的面积计算和人数计算方法予以具体化，明确规定建筑物总面积按照

专有部分面积的总和计算；“业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算”，“总人数，按照前项的统计总和计算”。这样，就创造性地解决了《物权法》中对此规定不明确的遗憾，能够准确计算业主的意见比例，确定业主大会决议的票决方法。

第三部分，是司法解释关于业主的权利和义务的具体规定。这部分条文是第十条至第十五条。在这一部分中，首先规定了在将住宅改变为经营性用房中，究竟如何确定有利害关系的业主的具体解释，确定了“业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称‘有利害关系的业主’。建筑区划内，本栋建筑物以外的业主，主张自己有利利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响”的规则，确定了哪些业主能够作为有利害关系的业主，享有相应的权利。其次，规定业主行使撤销权的除斥期间为一年，业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。再次，明确规定业主的知情权，明确规定：“业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：（一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；（二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；（三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；（四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；（五）其他应当向业主公开的情况和资料。”这样就能够保证业主的知情权。最后，将建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的行为，规定为

侵害业主权利的行为，法院应当对其请求予以支持；同时也确定了建筑物区分所有权的范围内，损害他人合法权益的行为的范围，即“业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为，应当认定为物权法第八十三条第二款所称的其他‘损害他人合法权益的行为’：（一）损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；（二）破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色、观感等损害建筑物外观；（三）违反规定进行房屋装饰装修；（四）违章加建、改建、侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。”这样的规定对如何界定业主实施损害他人合法权益的行为提供了具体标准，便于操作和执行。

第四部分，是其他规定。在司法解释的第十六条至第十九条，对审理有关建筑物区分所有权纠纷案件适用法律的其他有关问题作出了规定。这些内容是：第一，关于物业使用人和建设单位的范围作出准确的界定：建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分承租人、借用人等物业使用人的，作为准业主，在法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及业主授权范围内，承担业主的相应义务，享有业主的相应权利；建设单位也包括包销期满，按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后，以自己名义对外销售的包销人。第二，关于审理建筑物区分所有权案件对有关物权归属的争议，应当以法律和行政法规为依据。第三，规定本司法解释从公布之日起施行，发生效力。在物权法实施后引起的建筑物区分所有权纠纷案件，一律适用本解释，除非本司法解释另有规定。在本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

在《物权法》公布之后，最高人民法院就组织精干的审判力

量，成立专门小组，起草有关建筑物区分所有权的司法解释草案。其间，他们深入实际，反复进行调查研究，倾听各界人士的意见。同时，起草小组多次召开法学专家座谈会，逐条讨论草案的各个条文，使司法解释的条文不断完善。在这个过程中，作为教育部全国人文社会科学重点研究基地的中国人民大学民商事法律科学研究中心，也组织了建筑物区分所有权法律适用的研究课题组，与最高人民法院的本司法解释起草小组密切配合，组织全国民商法学专家多次进行讨论，并且深入商品房建设现场和建筑物区分所有权纠纷发生的实地，进行调查研究，进行总结，有针对性地提出修改意见。因此，这个司法解释是理论和实践的精彩结合，是审判经验和理论研究成果的结合，是司法实务工作者与法学理论研究人员密切合作的结晶。这既反映了最高司法机关重视法学理论成果对审判工作的实际指导作用，反映了理论与实践结合的民事审判工作的思想方法，同时也反映了法学理论研究对于司法实践的支持作用。我想，这样的研究工作指导思想已经成为中国人民大学民商事法律科学研究中心民商事法律研究工作的一个突出方向，就是紧密贴近司法实践，紧密贴近人民群众的需要，紧密贴近社会生活急需解决的现实问题，进行民商事法律的理论和实践研究，更好地为实践服务，为社会发展服务，为人民服务。这就是我们的工作宗旨。

当然也有遗憾。在司法解释中，对于《物权法》第六章规定“业主的建筑物区分所有权”存在的一些重大问题，并没有做出解释，使《物权法》有关规定的操作以及对业主合法权益的保护，仍然有不足之处。例如，关于业主大会与业主委员会的法律地位问题，《物权法》没有规定，司法解释也没有规定。对此，如果说在实体法的角度不易作出解释，那么在程序法的意义上，也应当规定业主大会及业主委员会具有程序法的其他组织的地位，以使业主大会和业主委员会对于损害业主共有权和管理权的行为能够以该其他组织的名义起诉和应诉，通过诉讼保护好全体

业主的合法权益。可惜的是，司法解释草案对此制定的很好的条文草案，没有能够写在司法解释中。看来，要更好地保护业主的合法权益，还要继续做出更多的努力才能实现，并不是一件一蹴而就的事情。

特别感谢万科集团法律部以及颜雪明先生对本课题的大力支持。他们的无私帮助，使本课题组的成员有机会接触更多的社会实际，了解更多的建筑物区分所有权的现状和存在的具体问题。

由于写作时间仓促，本书存在诸多问题，敬请广大读者批评指正。

杨立新*

2009年5月26日

于北京西郊明德楼

* 中国人民大学民商事法律科学研究中心主任、教授，建筑物区分所有权法律适用研究课题组长。

最高人民法院
**关于审理建筑物区分所有权纠纷案件
具体应用法律若干问题的解释**

法释〔2009〕7号

（2009年3月23日最高人民法院审判委员会第1464次会议

通过 2009年5月14日最高人民法院公告公布

自2009年10月1日起施行）

为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律的规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

第二条 建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：

- （一）具有构造上的独立性，能够明确区分；
- （二）具有利用上的独立性，可以排他使用；
- （三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

第三条 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第四条 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

第五条 建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为符合物权法第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

第六条 建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，应当认定为物权法第七十四条第三款所称的车位。

第七条 改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营活动、处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事

项”。

第八条 物权法第七十六条第二款和第八十条规定的专有部分面积和建筑物总面积，可以按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第九条 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第十条 业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

第十一条 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第十二条 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

第十三条 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

- (一) 建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- (二) 管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；
- (三) 物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- (四) 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- (五) 其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条 建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

第十五条 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为物权法第八十三条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

- (一) 损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；
- (二) 违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；
- (三) 违反规定进行房屋装饰装修；
- (四) 违章加建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

第十六条 建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分承租人、借用人等物业使用人的，参照本解释处理。

专有部分承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法

规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。

第十七条 本解释所称建设单位，包括包销期满，按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后，以自己名义对外销售的包销人。

第十八条 人民法院审理建筑物区分所有权案件中，涉及有关物权归属争议的，应当以法律、行政法规为依据。

第十九条 本解释自 2009 年 10 月 1 日起施行。

因物权法施行后实施的行为引起的建筑物区分所有权纠纷案件，适用本解释。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

最高人民法院民一庭负责人 就《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件 具体应用法律若干问题的解释》、《关于 审理物业服务纠纷案件具体应用法律 若干问题的解释》答记者问

问：最高人民法院制定两部司法解释的背景和目的是什么？

答：随着我国住房制度改革不断深入，特别是《物权法》自2007年10月1日施行以来，涉及建筑物区分所有权和物业服务的纠纷案件数量不断增加。由于《物权法》等法律的相关规定比较原则，各地的理解也有所不同，审判实践中对如何正确理解和适用《物权法》等法律规定提出了许多亟待解决的问题。与此同时，许多全国人大代表、全国政协委员也以建议、提案的形式希望最高人民法院及时出台相关司法解释。

建筑物区分所有权和物业服务事关广大人民群众切身利益，也关系到物业服务企业正常经营和健康发展。最高人民法院对此高度重视，并把妥善解决这些矛盾纠纷作为民事审判工作关注民生、保障民生和改善民生的重要内容。为认真贯彻落实《物权法》等法律规定精神，给人民法院相关审判实践提供更具操作性的司法解释依据，更好地保护当事人的合法权益，历经数年的起草制定工作，最高人民法院出台了这两部司法解释，其目的只有一个，就是依法履行好宪法、法律赋予最高人民法院的工作职责，通过司法解释的形式统一裁判尺度，维护法律的权威，切实